

**Niederschrift**  
über die öffentliche  
**Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 03.07.2014  
Beginn: 18:30 Uhr Ende: 19:05 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungssaal, "Neues Rathaus" Wendelstein, Schwabacher Str. 8

**Anwesend:**

Vorsitzender

Werner Langhans

Ausschussmitglieder

Cornelia Griesbeck

Ute Kluge

Helmut Mederer

Willibald Milde

Robert Pölloth

Thomas Puschner

Inge Sutor

Carolin Claudia Töllner

Klaus Vogel

Schriftführerin

Heike Polster

Verwaltung

Uwe Babinsky

Willibald Hierl

Presse

Gunther Hess

Hr. Beigel / Fa. Edeka

Hr. Kollischon / Architekt

Hr. Hess / Bürger

2 weitere Bürger

**Abwesend:**

berufsmäßiger Marktgemeinderat

Harald Jakob

Verwaltung

Norbert Wieser

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Darüber hinaus besteht mit folgender Tagesordnung Einverständnis.

## **Tagesordnung:**

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 05.06.2014.
- 2 Fragen der Bürgerinnen und Bürger
  - 2.1 allgemein
  - 2.2 zu einzelnen Punkten der Tagesordnung
- 3 Berichterstattung
  - 3.1 allgemein
  - 3.2 von Schreiben
- 4 Anfrage auf Errichtung von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 322/32, Gemarkung Kleinschwarzenlohe, gegenüber Rieterstraße 47 und 49  
Vorlage: IV/428/2014
- 5 Aufstellung des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 36 "Seniorenzentrum Wendelstein an der Sperbersloher Straße"  
Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Vorlage: IV/429/2014
- 6 10. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein im Bereich des geplanten Seniorenzentrums an der Sperbersloher Straße  
Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Vorlage: IV/430/2014
- 7 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 Kleinschwarzenlohe "Sondergebiet Heinrich-Wich-Straße"  
Aufstellungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Vorlage: IV/432/2014
- 8 9. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein im Bereich der Heinrich-Wich-Straße in Kleinschwarzenlohe  
Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Vorlage: IV/433/2014
- 9 Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Nahversorgungszentrum an der Altdorfer Straße" durch

den Markt Feucht  
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Ge-  
meinde  
Vorlage: IV/431/2014

**10** Sonstiges

-----

**zu 1 Genehmigung der Niederschrift vom 05.06.2014.**

**Beschluss:**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 05.06.2014 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10	<b>Ja:</b>	<b>10</b>
Pers. Beteiligt:	0	<b>Nein:</b>	<b>0</b>

-----

**zu 2 Fragen der Bürgerinnen und Bürger**

**zu 2.1 allgemein**

**Bebauung Grundstück FINr. 712/10, Gemarkung Wendelstein, an der Farnstraße**

Auf Nachfrage von Herrn Hess (Bürger) nach Neuigkeiten bezüglich der Bebauung des Grundstücks FINr. 712/10 an der Farnstraße teilt Herr Babinsky mit, dass noch keine neuen Planungen vorgelegt wurden.

**zu 2.2 zu einzelnen Punkten der Tagesordnung**

Es liegt nichts vor.

-----

**zu 3 Berichterstattung**

**zu 3.1 allgemein**

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass am 11.07.2014 die Einweihungsfeier der Hans-Seufert-Halle stattfinden wird.

**zu 3.2 von Schreiben**

Es liegt nichts vor.

-----

**zu 4 Anfrage auf Errichtung von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 322/32, Gemarkung Kleinschwarzenlohe, gegenüber Rieterstraße 47 und 49**

**Beschluss:**

Dem Vorhaben wird eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Kleinschwarzenlohe Nr. 6.1 nicht in Aussicht gestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10	<b>Ja:</b>	<b>10</b>
Pers. Beteiligt:	0	<b>Nein:</b>	<b>0</b>

-----

**zu 5 Aufstellung des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 36 "Seniorenzentrum Wendelstein an der Sperbersloher Straße"  
Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Frau Marktgemeinderätin Griesbeck regt an, eher niedrigere Bäume zu pflanzen, um Wurzelschäden an Verkehrsflächen etc. möglichst gering zu halten. Zudem möchte sie wissen, ob man die in der Sitzung vom 30.04.2014 als Inhalt des Bebauungsplanes beschlossene Ausweisung von barrierefreien Wohnungen im Bebauungsplan genauer spezifizieren sollte. Sie weist darauf hin, dass es bei der Zufahrt zum neuen Baugebiet gegebenenfalls zu Konfliktsituationen mit der gegenüber geplanten Zufahrt zum künftigen REWE-Markt kommen könnte.

Herr Babinsky teilt mit, dass die Bäume aufgrund des Ausgleichs des im Plangebiet befindlichen Biotops notwendig werden. Die Errichtung barrierefreier Wohnungen habe man als Grundstückseigentümer in der Hand. Hinsichtlich der Zufahrtssituation sagt er eine Prüfung zu.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Beschlussfassung:

**I. Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt**

im Westen durch die Straße Am Kohlschlag, Grundstück Fl.Nr. 1082/5 Gemarkung Wendelstein,

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 987, 989 verlängert durch das Grundstück Fl.Nr. 991 Gemarkung Wendelstein bis zur Straße Am Kohlschlag,  
im Osten durch die östliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 987 Gemarkung Wendelstein,  
im Süden durch die Sperbersloher Straße, Fl.Nr. 1362 Gemarkung Wendelstein,

und umfasst aus der Gemarkung Wendelstein die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 987, 989, 990, 991 T und 1362/27.

Der Bauleitplan hat nachfolgenden Inhalt:

Ausweisung eines Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes für ein Verwaltungsgebäude der Diakonie mit Ambulanz, ein Senioren- und Pflegeheim, Flächen für betreutes Wohnen und evtl. allgemeinen Wohnungsbau.

II. Der Marktgemeinderat billigt zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung folgende Planunterlagen:

Planblatt mit Festsetzungen vom 18.06.2014,  
Begründung mit Umweltbericht vom 18.06.2014.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10	<b>Ja:</b>	<b>9</b>
Pers. Beteiligt:	0	<b>Nein:</b>	<b>1</b>

-----

### **zu 6 10. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein im Bereich des geplanten Seniorenzentrums an der Sperbersloher Straße Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Frau Marktgemeinderätin Töllner erkundigt sich, warum die Flächennutzungsplanänderung nach der Bebauungsplanänderung beschlossen werde.

Herr Babinsky teilt mit, dass dies in diesem Fall aufgrund der ausführlicheren Erläuterungen zur Bebauungsplanänderung erfolgt sei.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Beschlussfassung:

I. Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist

- im Westen durch die Straße Am Kohlschlag, Grundstück Fl.Nr. 1082/5 Gemarkung Wendelstein,

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 987, 989 verlängert durch das Grundstück Fl.Nr. 991 Gemarkung Wendelstein bis zur Straße Am Kohlschlag,  
im Osten durch die östliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 987 Gemarkung Wendelstein,  
im Süden durch die Sperbersloher Straße, Fl.Nr. 1362 Gemarkung Wendelstein,

und aus der Gemarkung Wendelstein die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 987, 989, 990, 991 T und 1362/27 umfasst.

Die Änderung hat folgenden Inhalt:

Änderung von gemischte Baufläche in Wohnbaufläche, Mischgebiet und Grünfläche.

**II.** Der Marktgemeinderat billigt zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung folgende Planunterlagen:

Planblatt vom 18.06.2014,  
Begründung mit Umweltbericht vom 18.06.2014.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10	<b>Ja:</b>	<b>9</b>
Pers. Beteiligt:	0	<b>Nein:</b>	<b>1</b>

-----

**zu 7 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 Kleinschwarzenlohe "Sondergebiet Heinrich-Wich-Straße"  
Aufstellungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Beschlussfassung:

**I.** Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist

- im Westen durch die westliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 342/4 Gemarkung Kleinschwarzenlohe,  
im Norden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 342/4, 339, 336, 335/2 und 335 Gemarkung Kleinschwarzenlohe,  
im Osten durch die östliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 335 Gemarkung Kleinschwarzenlohe,  
im Süden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 342/4, 339, 336, 335/2 und 335 Gemarkung Kleinschwarzenlohe durchbrochen von zwei Grundstücksausfahrten

und aus der Gemarkung Kleinschwarzenlohe die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 342/4, 339, 338/2 T, 336, 335/2, 335/1 und 335 umfasst.

Der Bauleitplan hat nachfolgenden Inhalt:  
Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel.

**II.** Der Marktgemeinderat billigt zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung folgende Planunterlagen:

Planblatt vom 23.06.2014,  
Satzung vom 23.06.2014,  
Begründung vom 23.06.2014,  
Umweltbericht vom 23.06.2014.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10	<b>Ja:</b>	<b>9</b>
Pers. Beteiligt:	0	<b>Nein:</b>	<b>1</b>

-----

**zu 8      9. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein im Bereich der Heinrich-Wich-Straße in Kleinschwarzenlohe  
Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Frau Marktgemeinderätin Töllner teilt mit, dass der Flächennutzungsplan aufgrund der ständigen Änderungen nicht mehr zeitgemäß sei. Eine komplette Überarbeitung und Neuauflage sei notwendig. Sie stimme deshalb bei Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderungen konsequent mit nein.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Beschlussfassung:

**I.** Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Wendelstein für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist

im Westen	durch die westliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 342/4 Gemarkung Kleinschwarzenlohe,
im Norden	durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 342/4, 339, 336, 335/2 und 335 Gemarkung Kleinschwarzenlohe,
im Osten	durch die östliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 335 Gemarkung Kleinschwarzenlohe,
im Süden	durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 342/4, 339, 336, 335/2 und 335 Gemarkung Kleinschwarzenlohe durchbrochen durch zwei Grundstücksausfahrten

und aus der Gemarkung Kleinschwarzenlohe die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 342/4, 339, 338/2 T, 336, 335/2, 335/1 und 335 umfasst.

Die Änderung hat folgenden Inhalt:

Änderung von Gewerbegebiet in Sondergebiet großflächiger Einzelhandel.

II. Der Marktgemeinderat billigt zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung folgende Planunterlagen:

Planblatt vom 23.06.2014,  
Begründung mit Umweltbericht vom 23.06.2014.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10	<b>Ja:</b>	<b>9</b>
Pers. Beteiligt:	0	<b>Nein:</b>	<b>1</b>

-----

**zu 9      Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 "Nahversorgungszentrum an der Altdorfer Straße" durch den Markt Feucht  
Beteiligung des Marktes Wendelstein als benachbarte Gemeinde**

Frau Marktgemeinderätin Griesbeck schlägt vor, bei der Änderung des Bebauungsplanes W 16 ebenfalls eine Beschränkung der Anlieferungszeiten für den REWE-Markt aufzunehmen.

Herr Babinsky teilt mit, dass dies geschehe, sofern ein Lärmschutzgutachten hierfür eine Notwendigkeit feststelle.

**Beschluss:**

Es werden keine Einwendungen erhoben.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10	<b>Ja:</b>	<b>9</b>
Pers. Beteiligt:	0	<b>Nein:</b>	<b>1</b>

-----

**zu 10      Sonstiges**

Es liegt nichts vor.

-----

gez. Werner Langhans  
Erster Bürgermeister

gez. Heike Polster  
Schriftführer/in